

УДК 351

Ірина Струтинська

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ПРАКТИЧНИЙ ДОСВІД РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ СТВОРЕННЯ ОСББ

Iryna Strutynska

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

PRACTICAL EXPERIENCE OF IMPLEMENTATION PROJECT CONDOMINIUM

У сучасних умовах розвитку України, пов'язаних з європейським вибором, інтеграційними процесами, розвитком громадянського суспільства необхідно кардинально модернізувати важливу галузь соціальної сфери – житлово-комунальну сферу України, адже вона суттєво впливає на якість життя населення та розвиток економіки країни.

Саме тому на сьогодні законодавством України встановлено новий напрям реформи – створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) на базі державного й комунального жилого фонду.

ОСББ – це неприбуткова юридична особа, створена власниками житлових та нежитлових приміщень для спільного користування, утримання та управління своїм будинком та прибудинковою територією, а також для юридичного оформлення їхніх майнових прав на будинок та прибудинкову територію. Створюється на основі права сумісної власності і представляє лише співвласників нерухомості, щоб самостійно вирішувати – хто обслуговуватиме будинок, які будуть внески на його утримання (квартплата), кому здавати в оренду нежитлові приміщення тощо, куди витратити гроші. ОСББ несе лише управлінські повноваження і не стає власником будинку в цілому – співвласниками будинку залишаються власники квартир та нежитлових приміщень.

Згідно Закону України "Про особливості здійснення права власності в багатоквартирних будинках" процес прийняття рішення про проект створення ОСББ чи рішення про відмову від ОСББ повинне пройти ряд етапів:

1. Ініціювання зборів співвласників квартир (збори можуть бути скликані з ініціативи щонайменше двох співвласників);
2. Формування списку співвласників;
3. Оповіщення усіх про збори (інформація про збори: місце, дата проведення, порядок денний) (від моменту опублікування оголошення до початку зборів повинно пройти не більше 10 днів);
4. Початок зборів співвласників (обирають головууючого (більше 50% голосів присутніх на зборах співвласників квартир);
5. Обговорення питань (обраний головууючий веде збори згідно порядку денного, обговорення кандидатур управління ОСББ (голова ОСББ, бухгалтер та ін.);
6. Порядок голосування (рішення повинне бути підтримане голосами власників більше 50% або 75% загальної площі будинку);
7. Письмове опитування (усі, включаючи відсутніх співвласників на зборах можуть висловити власну думку щодо подальшої долі свого будинку) (дане опитування повинно тривати протягом 15 днів);
8. Оформлення рішення (протокол зборів);
9. Оповіщення усіх про прийняте колективне рішення;
10. Виконання рішення.

З однієї сторони це чудова реформа і заклик до змін. Проте, процес створення ОСББ у нас в країні не дуже активно відбувається. Вважаємо, основною причиною чому мешканці багатоповерхівок не створюють ОСББ, це страх змін і не бажання брати на себе відповідальність за свій будинок в цілому.

Прикладом цього є досвід мешканців, які проживають за адресою Р. Купчинського, 9, що у м. Тернопіль. Ініціативною групою мешканців було зроблено спробу реалізувати проект створення ОСББ по вул. Купчинського, 9. У червні 2016 року було пройдено усі етапи, що декларуються у Законі України "Про особливості здійснення права власності в багатоквартирних будинках". Проте, даний проект не реалізовано. Оскільки мешканці будинку не дійшли згоди до 1 липня 2016 року, орган місцевого самоуправління призначив будинку керуючу компанію (ЖЕК який обслуговував будинок і до цього часу).

Проаналізувавши даний досвід, можна виявити наступні причини чому не було реалізовано проект ОСББ:

1. Будинок містить 5 під'їздів. Це велика кількість мешканців, з якими важко знайти компроміс і згоду.

2. Помешкання у багатоквартирних будинках приватизовані практично повністю, самі ж будинки залишаються у комунальній власності, їх обслуговують комунальні підприємства. Люди звикли до системи обслуговування яка функціонувала, а саме низька якість послуг, проте за мінімальними тарифами. Зате за такої системи вони могли ні про що не хвилюватися і вже тим паче не нести за свій будинок повної відповідальності.

3. Ще однією вагомою причиною, чому люди звичайних багатоповерхівок не хочуть створювати ОСББ є те, що більшість людей вважають, що це черговий «хит» від органів виконавчої влади. Вони вважають, що місцева влада таким чином перекладає відповідальність за стан застарілої інфраструктури будинків на самих мешканців (так, будинок за адресою Р. Купчинського, 9 зданий в експлуатацію у 1985 році)

4. Також вагомою перешкодою створення ОСББ є те, що відсутня об'єктивна інформація, а отже існує замала кількість інформації про користь і потрібність ОСББ.

Це підтверджують результати дослідження проведеного «Ресурсним центром для розвитку ОСББ» (м. Львів) (табл. 1).

Таблиця 1

Ставлення людей до ідеї створення ОСББ

Ставлення до процесу створення ОСББ (100% мешканці багатоповерхівок)		
Підтримують ідею створення ОСББ	Противники ОСББ	Байдужі
65-70 % Молоді та середнього віку, освічені люди, підприємці та люди з постійним доходом	20-25 % Працівники ЖК сфери, пенсіонери, малоосвічені люди	5-10 %

5. 65-70 % – люди які підтримують ідею створення ОСББ. Проте є причини через які ці люди не створюють ОСББ, а саме: зайнятість, відсутність професійних навичок в управлінні житловою нерухомістю, недостатня інформованість.

Вважаємо, що необхідно здійснювати промоцію та популяризацію створення цих утворень, щоб змінити ставлення людей до ОСББ.

На нашу думку процес створення та функціонування ОСББ триватиме, адже це дійсно дієвий механізм для змін ЖК сфері у нас в країні. Люди повинні зрозуміти, що вони самі повинні навести лад у своїх домівках і взяти на себе відповідальність за ефективне управління власним будинком.